

**REPLAT ANALIZZA IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO DEL I TRIMESTRE 2009**

**TENGONO MILANO E ROMA GRAZIE ALLE ALTE RICHIESTE DI BILO E TRILOCALI CHE DA SOLI RAPPRESENTANO OLTRE IL 60% DEL MERCATO**

**E CON LA MEDIA DEI PREZZI PER ZONA PROPOSTA DA REPLAT, CHI VENDE POTREBBE FARLO IN TEMPI BREVI PIAZZANDO CORRETTAMENTE GLI IMMOBILI SUL MERCATO**

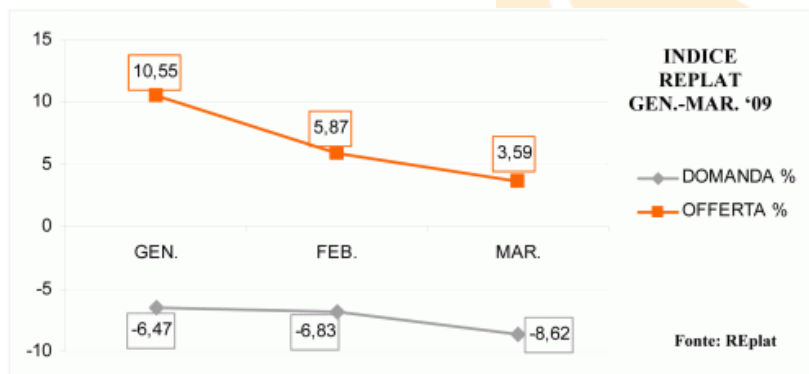
**IL TREND NON CAMBIA NEL RESTO D'ITALIA: LA DOMANDA PERDE IL -2,15%, L'OFFERTA CALA DEL 6,96%**

*San Giovanni e Roma Est nella Capitale, Porta Magenta nel capoluogo lombardo: queste le zone in cui si registrano richiesta e offerta maggiori.*

*Per vendere con velocità, il prezzo nelle suddette zone di Roma non deve superare i 340.000 euro per i bilo e i 450.000 euro per i trilo mentre a Milano il tetto è di 440.000 euro per i primi e di 730.000 per i secondi*

Il mercato immobiliare italiano **non smette di frenare** nei primi 3 mesi del 2009 ad eccezione di **Roma e Milano** che **tengono**, con valori positivi tanto per la domanda quanto per gli immobili, grazie a un sempre maggiore – e corretto – utilizzo di Internet e del Multiple Listing Service da parte dei mediatori e alle forti **richieste di bilo e trilocali** in città che, insieme, rappresentano oltre il 60% del mercato.

I valori dell'**Indice REplat nazionale** sottolineano, tra gennaio e marzo, un **calo dell'offerta** del 6,96% che a fine trimestre si è attestata sul **+3,59%** (a inizio anno era a +10,55%). Per ritrovare un'offerta così bassa bisogna risalire al 2007 quando nel mese di aprile fece segnare +2,95% e +3,51% a dicembre. **Scende anche la domanda** che da gennaio a marzo **perde il -2,15%**.



Tra le maggiori cause di questa situazione, gli operatori spesso segnalano da una parte l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi di offerta ritenuti troppo elevati, e dall'altra la presenza di proposte di acquisto a prezzi ritenuti troppo bassi dal venditore.

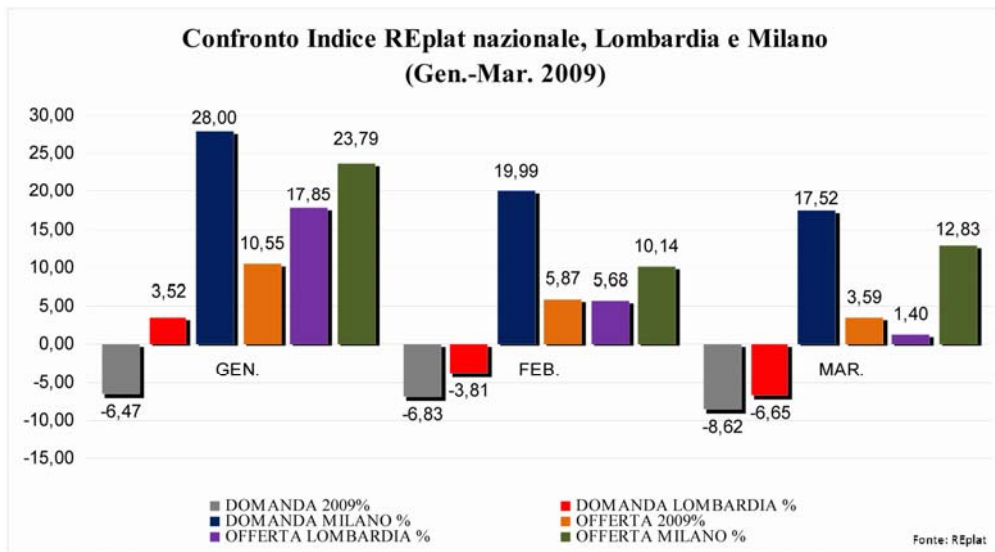
Dunque, il problema è che in Italia **domanda e offerta non s'incontrano sul prezzo**. La consistente contrazione delle compravendite avvenuta nel corso del 2008 non è infatti corrisposta a un'altrettanto robusta discesa dei prezzi, come è avvenuto in altri Paesi, a cominciare dagli Stati Uniti. Il **prezzo** sarà quindi la **variabile fondamentale del mercato immobiliare**, un settore alla ricerca del prezzo congruo in grado di soddisfare sia la domanda che l'offerta per ridare così impulso alle compravendite.

Ed è per questo che **REplat ha elaborato**, per la prima volta nel nostro Paese, la **media dei prezzi per zona** che aiuterà l'agente immobiliare e il venditore a rilanciare le compravendite grazie al **corretto piazzamento degli immobili sul mercato**. La rilevazione è stata effettuata con il **Valutometro**, lo strumento che calcola il prezzo di mercato più probabile degli immobili condivisi presenti in piattaforma in una data zona analizzando, nel raggio di 1.000 metri dall'indirizzo scelto,

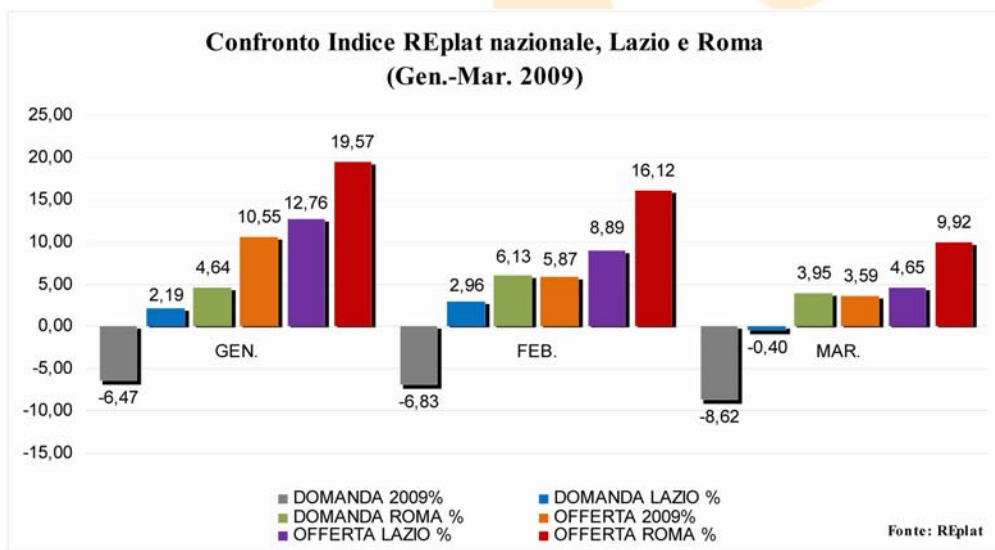
la media dei prezzi dell'offerta e quella dei prezzi della domanda per la tipologia dell'immobile prescelto.

### MILANO E ROMA NON CEDONO IL PASSO ALLA CRISI

Da gennaio a oggi, pur perdendo rispettivamente il 10,48% e il 10,96%, la **domanda** e l'**offerta** registrate in base all'attività delle agenzie **milanesi** che utilizzano REplat continuano a mantenersi **positive**, permettendo di tenere anche al mercato della provincia e, in parte, a quello di tutta la regione, che però da febbraio ha visto il segno negativo davanti alla domanda.

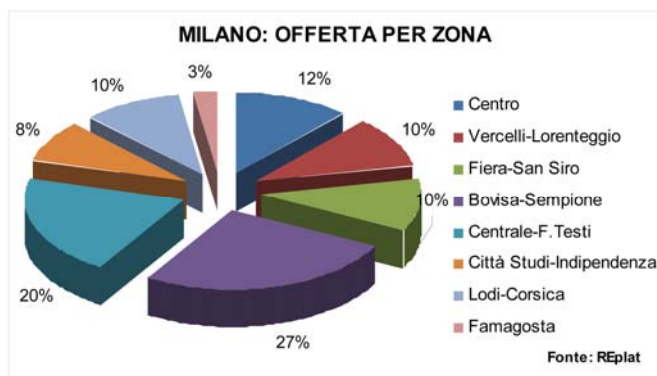
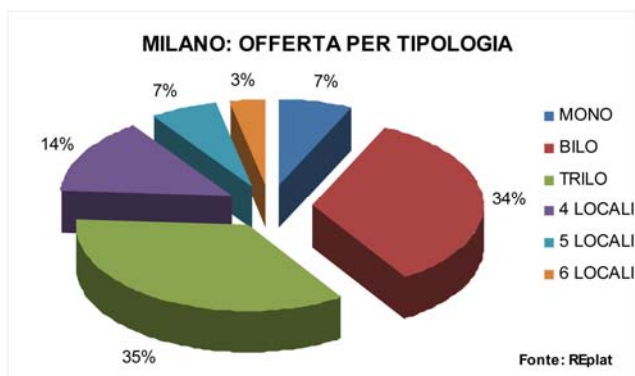


Anche a **Roma** l'offerta continua a scendere con la perdita del 9,65% dall'inizio dell'anno, mentre a **marzo** la **domanda** tocca il suo **valore più basso**: **+3,95%** contro il **+6,13%** di febbraio. Come per la provincia di Milano, tiene anche quella della Capitale pur perdendo l'8,9% per quanto riguarda l'offerta e un secco 3% sulla domanda. A differenza della Lombardia, poi, la domanda nel Lazio vede il segno negativo solo a marzo con il **-0,40%**.

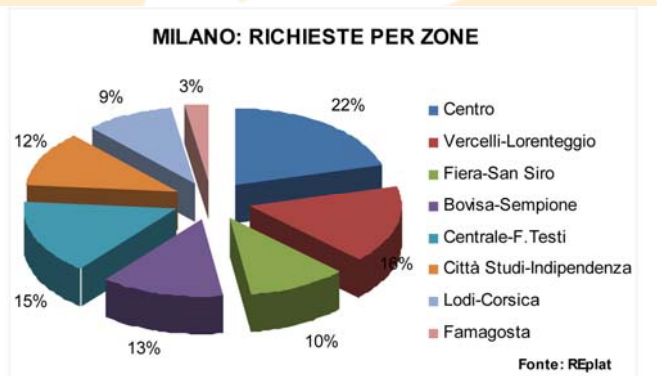
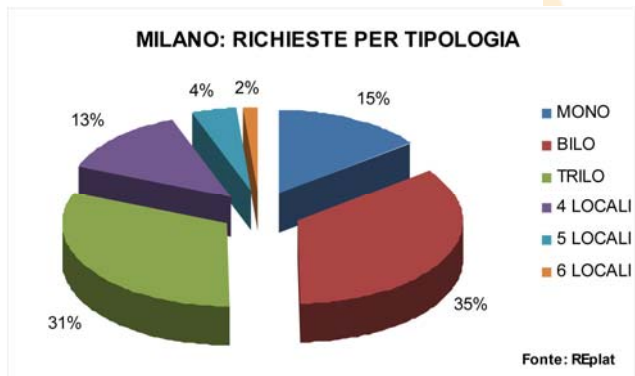


## MILANO – analisi domanda, offerta e prezzi

Quasi il **70% dell'offerta di immobili a Milano si traduce in bilocali (34%) e trilocali (35%)**, seguiti dal 14% di 4 locali, il 7% rispettivamente di monolocali e 5 locali, mentre solo il 3% riguarda i 6 locali. **La zona nella quale si concentra maggiormente l'offerta di immobili è quella di Bovisa-Sempione (27%)**, seguita da Centrale-Testi (20%); poca disponibilità invece in zona Famagosta (3%) e Città Studi-Indipendenza (8%).



Anche la **domanda di immobili si concentra per lo più (66% in totale) tra bilocali (35%) e trilocali (31%)**, mentre solo il 6% riguarda i 5 locali (4%) e i 6 locali (2%). Il **maggior numero di richieste**, invece, si concentra nell'area più prestigiosa, quella del **centro della città (22%)**, soprattutto per la zona di Porta Magenta, seguita da Vercelli-Lorenteggio (16%) e Stazione Centrale-Testi (15%).



È proprio sulle due tipologie - bilocali e trilocali - nelle quali si incontrano la maggiore percentuale di domanda e offerta che si è concentrata l'attenzione dell'analisi REplat. Per esempio, nel centro di Milano un **bilocale** può andare dai **380.275 euro di Porta Ticinese**, ai 462.695 euro di Porta Magenta fino ai **562.760 euro in zona Duomo**. Per i **trilocali**, invece, si sale a **620.755 euro a Porta Ticinese**, a 729.310 euro a Porta Magenta e a **836.540 euro in zona Duomo**. Bilocali oltre i 400.000 euro anche in zona Parco Sempione (466.445 euro), Cinque Giornate (494.065 euro) e Porta Romana (407.420 euro). **Trilocali superiori ai 700.000 euro**, invece, si trovano pure in zona **San Siro (760.020 euro) e Parco Sempione (719.865 euro)**.

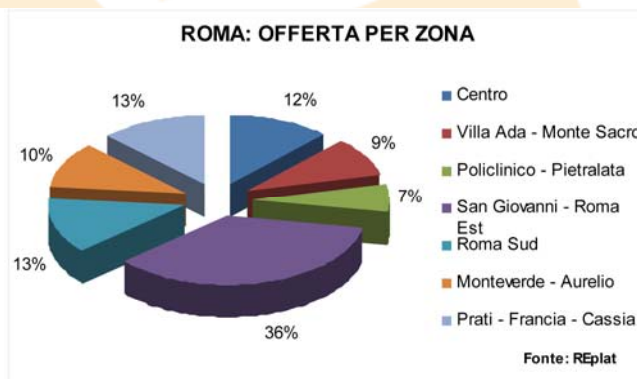
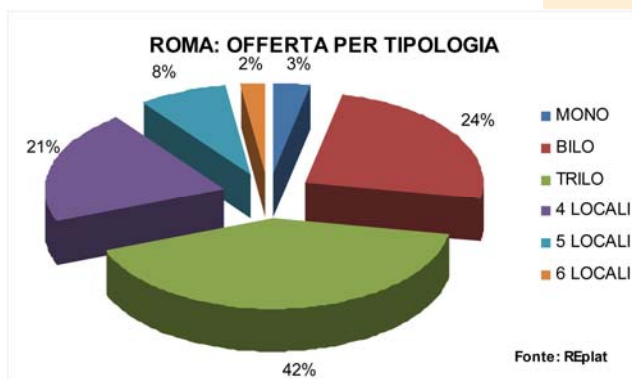
In **zona Vercelli-Lorenteggio** un bilocale può andare dai 232.400 euro di Baggio ai 331.000 euro di piazza Napoli, mentre un trilocale, nelle stesse zone, può essere quotato rispettivamente 281.150 euro e 524.275 euro. In zona Fiera il **prezzo più basso per un bilocale si trova nell'area QT8 (294.160 euro)**, mentre il trilocale può raggiungere il prezzo maggiore proprio nelle zone limitrofe al vecchio quartiere fieristico del capoluogo lombardo (625.900 euro). In zona Bovisa, invece, il

bilocale supera i 200.000 euro (232.105 euro) e il trilocale i 300.000 euro (326.800 euro).

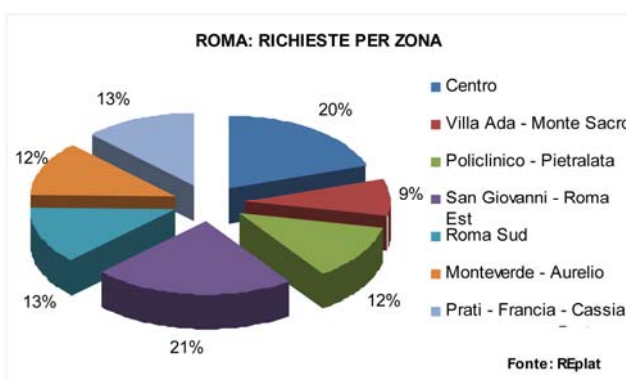
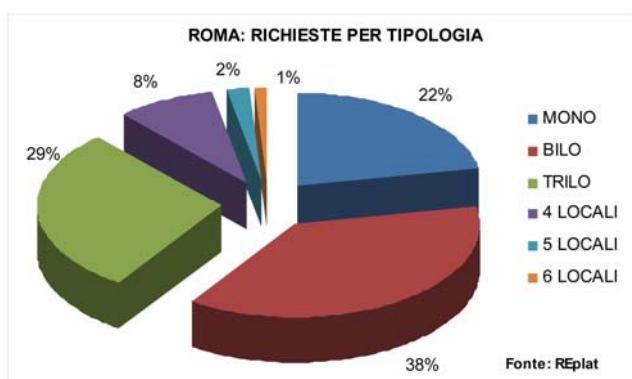
Nelle **aree limitrofe alla stazione Centrale** un bilocale può andare dai 366.420 euro fino ai 404.000 euro di Corso Buenos Aires, mentre un trilocale va dai 613.165 euro fino ai 647.440 euro di Corso Buenos Aires. Per gli studenti universitari un bilocale vicino al Politecnico può essere valutato 301.365 euro e un trilocale 530.765 euro, mentre **nell'area della Bocconi** si richiedono 385.895 euro per un bilocale e 634.585 euro per un trilocale. In viale Corsica un bilocale può essere stimato 381.575 euro e un trilocale 488.175 euro, mentre in Corso Lodi, altezza Viale Brenta, un bilocale può essere valutato 302.400 euro e un trilocale 474.670. Infine, in **zona Famagosta** si richiedono 254.220 euro per un bilocale e 402.475 euro per un trilocale.

### ROMA – domanda, offerta e prezzi

Nella Capitale il **maggior numero di immobili disponibili** è costituito da **trilocali (42%)**, seguiti da **bilocali (24%)** e i 4 locali (21%). Solo il 2% riguarda invece i 6 locali, il 3% i monolocali e l'8% i 5 locali. L'offerta di immobili è di gran lunga superiore nella zona di San Giovanni-Roma Est (36%), seguita da Roma Sud e Prati-Francia-Cassia (13%), dal centro città (12%) e da Monteverde-Aurelio (10%). Inferiore al 10%, invece, l'offerta delle zone Villa Ada-Monte Sacro (9%) e Policlinico-Pietralata (7%).



Anche a Roma il **maggior numero di richieste si concentra su bilocali (38%) e trilocali (29%)**, seguiti dai monolocali (22%). Il restante 11% della domanda è suddiviso tra 4 locali (8%), 5 locali (2%) e 6 locali (1%). Il maggior numero di richieste si ha nella zona di San Giovanni-Roma Est (22%), seguita dal centro della città (20%). Solo il 13%, invece, da Roma Sud e da Prati-Francia-Cassia e il 12% da Villa Ada-Monte Sacro e da Monteverde-Aurelio. Il restante 8% da Policlinico-Pietralata.



Pure nel caso di Roma, vista l'alta percentuale di bilocali e trilocali sia per la domanda che per l'offerta, l'analisi effettuata attraverso il valutometro si è focalizzata sui prezzi di queste due tipologie. Gli **immobili più cari** si trovano nel **raggio di Piazza di Spagna**, tutti **oltre il milione di euro**: il bilocale 1.117.845 euro e il trilocale 1.387.000 euro.

Nella zona di **San Giovanni-Roma Est** i bilocali possono superare i 300.000 euro su via Appia Nuova all'altezza di Largo dei Colli Albani (304.560 euro) e di Piazza dei Re di Roma (338.350 euro); di poco inferiori ai 200.000 euro possono trovarsi invece a Tor Bella Monaca (192.180 euro) e Tor Vergata (195.700 euro).

I trilocali, invece, possono superare i 400.000 euro sempre sull'Appia all'altezza di Largo dei Colli Albani (404.565 euro) e di Piazza dei Re di Roma (448.430 euro), mentre possono rimanere al di sotto dei 300.000 euro all'Alessandrino (277.500 euro), a Centocelle (295.580 euro), a La Rustica (283.940 euro), a Tor Bella Monaca (227.100 euro) e Tor Vergata (245.615 euro). A Roma Sud, invece, il **bilocale più caro si può trovare in zona San Paolo (305.490 euro)**, mentre il **trilocale più caro si trova all'Eur e in zona Montagnola, entrambi oltre i 400.000 euro**. In zona Prati-Francia-Cassia un bilocale può anche superare i 500.000 euro (580.880 a Piazza Cola di Rienzo) e un trilocale i 700.000 euro alla Camilluccia (781.540 euro). Più economiche le zone di Cipro, dove un bilocale può essere valutato 433.365 euro e un trilocale 527.650 euro, e di Piazzale Clodio, dove un bilocale può arrivare a 465.500 euro e un trilocale a 564.040 euro.

A **Monteverde-Aurelio** un bilocale può rimanere al di sotto dei 200.000 euro in zona Battistini (291.080 euro), mentre può superare i 300.000 euro in zona Portuense-Forlanini (341.675 euro) e a Villa Pamphili (346.080 euro). Un trilocale, invece, supera quasi ovunque i 400.000 euro arrivando a toccare i 470.000 euro nel raggio Portuense-Forlanini. Nella zona **Policlinico-Pietralata** i costi inevitabilmente lievitano nelle aree limitrofe alla città universitaria. A Piazza Bologna un bilocale può essere valutato 359.845 euro, mentre un trilocale 412.200 euro, sulla via Tiburtina all'altezza di Portonaccio un bilocale può arrivare a 374.065 euro e un trilocale a 565.820 euro. Infine, nella zona di Villa Ada-Monte Sacro un bilocale può arrivare a superare i 400.000 euro nelle vie limitrofe a Villa Torlonia (417.780 euro), mentre un trilocale può sfiorare i 600.000 euro in zona Lanciani (593.300 euro) e i 700.000 sempre nei dintorni di Villa Torlonia (698.460 euro). **Più economica la zona Trieste-Somalia** dove un bilocale può essere valutato 347.240 euro e un trilocale 485.000 euro.

REplat (MLSystem) è un'azienda specializzata nel settore immobiliare nata nel 2004 con l'obiettivo di diventare il primo sistema Multiple Listing Service italiano per la collaborazione tra gli agenti immobiliari. L'azienda, il cui nome nasce dalla sintesi di "Real Estate Platform", ha sviluppato l'omonima piattaforma on-line ([www.replat.com](http://www.replat.com)) che consente di condividere in Italia e all'estero un portafoglio comune senza alcun obbligo o restrizione. Grazie ad essa, gli operatori del settore collaborano nella compravendita, accrescendo e velocizzando il proprio business e il proprio portafoglio clienti. Attualmente REplat conta oltre 1.500 agenzie aderenti per un totale di circa 3.500 operatori del settore. Nel suo database sono presenti più di 40.000 immobili.